STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2012/152/1
öffentlich		
Datum 12.12.2012	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Mellinger

Betreff

Bebauungsplan Nr. 92 "Erlenhof-Süd" für den Bereich zwischen Lübecker Straße im Osten, dem Naturschutzgebiet "Ammersbek-Niederung" und dem Erlenhof im Norden, der Seniorenwohnanlage "Rosenhof" im Süden und der Aue im Westen - Satzungsbeschluss gemäß § 10, Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge Gremium Stadtverordnetenversammlung	Datum 17.12.2012	Berichterstatter
--	----------------------------	-------------------------

Finanzielle Auswirkungen:		JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				

Beschlussvorschlag:

- Über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird, wie in **Anlage 1** dargestellt, entschieden.
- Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen. Die Begründung gebilligt.
- Die Bürgerinnen und Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der Offenlage abgegeben haben, werden vom Ergebnis in Kenntnis gesetzt.
- Der Bebauungsplan Nr. 92 ist dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein zur Genehmigung vorzulegen.
- Nach Erteilung der Genehmigung sind der Beschluss und die Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erteilt werden kann.

Sachverhalt:

Am 28. September 2009 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 92 „Erlenhof-Süd“ von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Am 13. Dezember 2010 beschloss die Stadtverordnetenversammlung den Rahmenplan Schlossviertel, der als einen Teilbereich auch das Erlenhofgelände umfasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 92 fand am 23. März 2011 in Form einer Bürgeranhörung statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) über die Ziele und Zwecke der Planung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Am 16. November 2011 beschlossen der Bau- und Planungsausschuss sowie der Umweltausschuss den Strukturplan als Grundlage für die Erarbeitung der Festsetzungen im Bebauungsplan.

Am 06. Juni 2012 beschloss der Bau- und Planungsausschuss (der Umweltausschuss am 13. Juni 2012) den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92.

Der Bebauungsplanentwurf, die Begründung, die zum Bebauungsplan erstellten Gutachten sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen lagen vom 18. Juli bis 22. August 2012 öffentlich aus.

In **Anlage 1** sind die eingegangenen Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge dargestellt.

Hinweis: In Anlage 1 sind die Stellungnahmen zum Bebauungsplan UND zur FNP-Änderung aufgelistet und abgewogen worden. Es ist innerhalb des Dokuments markiert, auf welchen Plan sich die Stellungnahme bzw. der Abwägungsvorschlag bezieht.

Die Änderungen im Bebauungsplan beziehen sich zusammengefasst auf folgende Punkte:

- Festsetzung 1 Wohneinheit je Gebäude bei Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen
- Änderung der Zweckbestimmung „Sonstiges Sondergebietes“ zum „SO Nahversorgungszentrum“
- Erhöhung des Wohnraumanteils für Senioren, Auszubildende/Studenten und geförderten Wohnraum um 10 % bzw. 20 %
- Versetzen der südlichen Baufeldgrenze der Baufelder 01, 03 und 04 um 2,0 m nach Süden zur Sicherung der Tiefgaragenzufahrten
- Reduzierung der von Nebenanlagen freizuhaltenden Gartenbereiche im Baufeld 05
- Wegfall des Blockheizkraftwerkes
- Wegfall der Erhaltungsbereiche
- Wegfall der Schallschutzmauer
- Einschränkung von Technikaufbauten im Baufeld 24

- Aufnahme der Entsorgungsträger in die Begünstigten von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Aufweitung der GFL-Rechte auf 3,0 m in den Baufeldern 19 und 21
- Ergänzung der Maßnahmenflächen G4 und G7 am Hof Stolze
- Anpassung der Baumstandorte (Grünverbindungen und Quartiersplatz)
- Entfall von Pflanzlisten im Textteil B
- Ergänzung des Textteil B zur Beleuchtung von Fuß- und Radwegen
- Ergänzung des „Fishteiches“ Stolze als Wasserfläche
- Eintragung von Müllsammelstellplätzen für die Anlieger in den Baufeldern 19 und 21
- Erweiterung des Sammelbehälters (Recycling) auf 60 m²
- Eintragung der Sichtfelder an der Einmündung in die B 75
- Neuvermessung der Aue
- Korrektur von Rechtsgrundlagen und redaktionelle Änderungen

Die dargestellten Änderungen erfordern keine erneute Offenlage des Bebauungsplans. Daher soll nun der Bebauungsplan Nr. 92 „Erlenhof-Süd“ als Satzung - bestehend aus Planteil A und Textteil B - beschlossen und die Begründung zur Kenntnis genommen werden.

In der **Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und des Umweltausschusses am 05.12.2012** wurden folgende Änderungen, ergänzend zum Beschlussvorschlag der Vorlage 2012/152 beschlossen:

1) Änderungsvorschlag zu den textlichen Festsetzungen (Punkt 8):

Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“

Technische Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 2,00m über der Dachfläche zulässig, wenn sie weniger als 10% der Dachfläche beanspruchen und vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

2) Änderungsvorschlag zu den textlichen Festsetzungen (Punkt 6):

Derzeitige Darstellung (Vorlage 2012/152/1) Vorschlag zur Änderung

<p>6. Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) Im Baufeld 20 sind mindestens 20 Prozent der zulässigen Geschossfläche für Miet-</p>	<p>6. Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) Im Baufeld 20 sind mindestens 20 Prozent der zulässigen Geschossfläche für Mietwohnflächen für Studenten und Auszubil-</p>
---	---

wohnflächen für Studenten und Auszubildende sowie 20 Prozent der Geschossfläche für Wohnflächen (barrierefrei) für ältere Menschen ab 65 Jahre zu verwenden.	dende sowie 20 Prozent der Geschossfläche für Wohnflächen (barrierefrei) für ältere Menschen ab 60 Jahre zu verwenden.
---	---

3) Änderungsvorschlag zu den textlichen Festsetzungen (Punkt 6):

Derzeitige Darstellung (Vorlage 2012/152/1) Vorschlag zur Änderung

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO maximal 25 Stellplätze zulässig.	Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO maximal 25 oberirdische Stellplätze zulässig.
--	--

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – *siehe Vorlage 2012/152*
- Anlage 2: Bebauungsplan (Planzeichnung) – *siehe Vorlage 2012/152*
- Anlage 3: Begründung – *siehe Vorlage 2012/152*